

Bebauungsplan "Gewerbezentrum Lauf- fenmühle" (Stadteinfahrt Ost)

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- a) §9 Abs.1 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, BGBl. 1, S.132.

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Ziff.1 BauGB; §§1 -15 BauNVO)

1.1 MI= Mischgebiet (§6 BauNVO)

Zulässig sind nur folgende Sortimente:

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Öfen, Herde, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (vorwiegend Absatz an gewerbliche Verwender)
- Holz, Bauelemente (z. B. Fenster, Türen), Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Installationsmaterial, Badeinrichtungen und -ausstattung, Rolläden, Gitter, Markisen, Baubeschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und -zubehör (elektrisch, nicht elektrisch)
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroinstallationsbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Gartenmöbel, Gartenhölzer, Gewächshäuser u. a.

- Campingartikel, großteilige Sportgeräte (z. B. Boote, Tauchsport, Fitneßgeräte)
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse.

1.2 GE^{E1}= eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO i.V. mit §1 Abs.4 und 9 BauNVO).

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm untergeordnet, sowie unmittelbar in baulichem Zusammenhang und zeitlich mit dem Gewerbe erstellt werden.

Zulässig sind nur folgende Sortimente:

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Öfen, Herde, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik
- Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (vorwiegend Absatz an gewerbliche Verwender)
- Holz, Bauelemente (z. B. Fenster, Türen), Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Installationsmaterial, Badeinrichtungen und -ausstattung, Rolläden, Gitter, Markisen, Baubeschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und -zubehör (elektrisch, nicht elektrisch)
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroinstallationsbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Gartenmöbel, Gartenhölzer, Gewächshäuser u. a.
- Campingartikel, großteilige Sportgeräte (z. B. Boote, Tauchsport, Fitneßgeräte)
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse.

Die jeweiligen als Ausnahme aufgeführten Nutzungen nach §8 (3) Nr.2 und Nr.3 BauNVO sind allgemein zulässig (§1 (6) Nr.2 BauNVO).

1.3 GEE²= eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO i.V. mit §1 Abs.4 und 9 BauNVO).

Zulässig sind nur folgende Sortimente:

- Büromöbel, Büromaschinen, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (vorwiegend Absatz an gewerbliche Verwender)
- Holz, Bauelemente (z. B. Fenster, Türen), Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Installationsmaterial, Badeinrichtungen und -ausstattung, Rolläden, Gitter, Markisen, Baubeschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Maschinen und -zubehör (elektrisch, nicht elektrisch)
- Beleuchtungskörper, Leuchten, Elektroinstallationsbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenwerkzeuge und -maschinen, Gartenmöbel, Gartenhölzer, Gewächshäuser u. a.
- Campingartikel, großteilige Sportgeräte (z. B. Boote, Tauchsport, Fitneßgeräte)
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Fahrräder, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Landmaschinen, Fahrrad- und Motorradzubehör, Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse.

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die im Anhang (Spalte 1 und 2) der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen 4. BImSchV) in der Fassung vom 16.12.1996 aufgeführt sind, ist nicht zulässig (§1 Abs.9 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen die für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, (§8 Abs.3 Ziff.1 BauNVO), wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm untergeordnet sowie im räumlichen Zusammenhang erstellt werden;

Die jeweiligen als Ausnahme aufgeführten Nutzungen nach §8 Abs.3 Ziff.2 und 3 BauNVO sind allgemein zulässig (§1 Abs.6 Ziff.2 BauNVO).

1.4 SO = Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO Abs.3 Ziff.1. und 3.)

Es wird eine Gesamtverkaufsfläche von 4500 m² festgesetzt. Die Verkaufsfläche einzelner Sortimente pro Grundstück wird auf maximal 1400 m² festgesetzt.

Es sind nachfolgende Branchen als großflächige Einkaufszentren und Handelsbetriebe zulässig:

- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf,
- Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten
- Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeeinrichtungen; -Ausstattungen; Fliesen,
- Werkzeuge, Maschinen, -zubehör (elektrisch und nicht elektrisch),
- Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork,
- Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße (incl. Vasen), Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel, Eisenwaren (großteilig, Beschläge u.a.m.),
- Rolläden, Rollos, Gitter,
- Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Schärf- und Glasschneidedienste).
- Getränkemarkt
- Kohle, Mineralölerzeugnisse,
- Möbel, (incl. ergänzende Sortimente wie Teppiche, Heimtextilien), Kücheneinrichtungen, Büromöbel,
- Lebensmittel

2. Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.3 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen bemißt sich nach der Traufhöhe (TH).

- a) der Traufhöhe (TH) und
- b) der maximalen Gebäudehöhe (Hmax).

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der festgelegten Bezugsebene B (s. Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Außenwand.

Als maximale Gebäudehöhe (Hmax) gilt das Maß von der festgelegten Bezugsebene B (s. Planeinschrieb) bis zum Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut.

3. Bauweise (§9 Abs.1 Ziff.2 BauGB; §22 BauNVO)

- a = abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung

4. Flächen für Stellplätze (§9 Abs.1 Ziff.4 BauGB); §12 Abs.6 BauNVO).

Oberirdische Stellplätze sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pro 10 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einer Anpflanzhöhe von 2.5 m anzupflanzen. Tiefgaragen sind generell zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Ziff.2 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragene Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirst- und Hauptgebäuerichtung) ist einzuhalten. Nebenfirste sind bis zu 1/3 Länge des Hauptgebäudes zulässig.

6. Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs.1 Ziff.25a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen für Baumpflanzungen sind einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Standort der festgesetzten Bäume darf aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 1,50m entgegen der Planzeichnung abweichen.

Für das Pfg werden folgende Gattungen und Arten festgesetzt:

Bäume, Stammumfang 16 - 18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus incana	Grauerle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus exelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeerbaum
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher und Heister

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera alpigena	Alpen-Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa pendulina	Alpen-Heckenrose
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Salix elaeagnos	Lavendelweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7. Pflanzbindung: Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Ziff.25b BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind Einzelbäume und Baumgruppen, sowie Sträucher zu erhalten, soweit erforderlich zu ergänzen.

8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs.1 Ziff.26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §74 Abs.7 LBO)

1. Dachform, Dachneigung (§74 Abs.1 LBO)

Flachdach, Satteldach, Tonnendach und Shed: siehe Planeinschrieb

2. Dachdeckung (§74 Abs.1 LBO)

Bei Flachdächern (0 bis 7°) sind die Dächer zu begrünen.

Pflanzenliste für begrünte Flachdächer:

Allium flavum	Gelber Lauch
Alyssum montanum	Steinkraut
Anthericum ramosum	Graslilie
Carex humilis	Erdsegge
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Festuca rupicola	Schwingel
Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwingel
Geranium sanguineum	Storchschnabel
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Habichtskraut
Melica ciliata	Perlgras
Petrorhagia saxifraga	Steinmelke
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Prunella grandiflora	Brunnelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Saponaria ocymoides	Seifenkraut
Saxifraga Arten und Sorten	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum acre	Fetthenne
Sedum album	Schneepolster
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Walzensedum
Sempervivum tectorum	Dachwurz
Teucrium chamaedrys	Gamander
Thymus serpyllum	Thymian
Verbascum phoeniceum	Königskerze

3. Fassaden- und Wandgestaltung (§74 Abs.1 LBO)

An fensterlosen Wänden und Fassaden sind die Wände ab einer Fläche von 40 m² mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Pflanzenliste für Fassadenbegrünung:

Schling- und Kletterpflanzen über 10 m hoch:

Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

Schling- und Kletterpflanzen über 5 m hoch:

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Wisteria sinensis	Blauregen

Schling- und Kletterpflanzen bis 5 m hoch:

Euonymus fortunei	Spindelstrauch
	- verschiedene Sorten
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Rosa	Kletterrosen
	- verschiedene Sorten

4. Werbeanlagen (§74 Abs.1 Ziff.2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden. Werbeanlagen mit beweglichem Licht sind unzulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen (§74 Abs.1 Ziff.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

6. Stellplätze (§74 Abs.2 Ziff.3 LBO)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

7. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§74 Abs.1 Ziff.3 LBO)

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laubbäume werden angerechnet.

8. Hinweise

8.1 Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes vom 24.06.1991 (BodSchG), insbesondere §4, sind einzuhalten.

- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende unbelasteter Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
- Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, daß betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) minimiert werden. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, daß Vermischungen mit dem Bodenmaterial auszuschließen sind.

8.2 Bei Bodenfunden haben die ausführenden Firmen gemäß §20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht.

Ferner sind der Beginn der Bau- bzw. Planierarbeiten drei Wochen vorher dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.

8.3 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Eine belastete Teilfläche im Plangebiet ist bekannt, sofern bei der Nutzung der zukünftigen Flächen weitere altlastenproblematische Flächen vorgefunden werden und deren Sanierung erforderlich ist, gehen diese zu Lasten der betroffenen Investoren und Eigentümer. Die Stadt weist ausdrücklich darauf hin, daß sie sich für die auftretenden Altlasten und deren Beseitigung nicht verantwortlich zeichnet.

III. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß	vom 04.06.1996/31.07.1997
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB HZ vom)	am 01.08.1996/21.08.1997
Feststellung des Entwurfs	am 15.04.1997
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 02.05.1997 bis 02.06.1997
laut öffentlicher Bekanntmachung Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	vom 24.04.1997 am 31.07.1997
Anzeige (§ 11 BauGB)	am 22.09.1997
durch Öffentliche Bekanntmachung der Anzeige	am
Rechtsverbindlich (§ 12 BauGB)	am
Entschädigungsansprüche gem § 44 BauGB erlöschen	am

Gefertigt: Blumberg 24.06.1997

**PS - Gesellschaft für
Baulanderschließung mbH**
Uchbahnstraße 12, 78176 Blumberg
Tel. 0 77 02/43 96-0, Fax. 0 77 02/43 96-33

Blumberg, den 31.07.1997
Für den Gemeinderat:


Stahl
Bürgermeister